Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente appartement en copro avec futur travaux renov energ

Par Annek

Bonjour,

Je mets actuellement en vente mon appartement.
Il y a en cours un projet de rénovation énergétique ainsi que des estimations de futurs travaux assez conséquent.
Cela risque d être vote en septembre prochain lors de la prochaine AG.(ou apres)
Je souhaiterai vendre mon appartement et que l'acheteur soit en charge des futurs travaux si possible.
Avec un fort risque possible de négociation du prix.

Si jamais je signe un compromis et que l'AG intervient avant la signature de l acte authentique.

D après ce que j'ai compris,
Pour que si jamais les travaux ont votés
il faut que j'envoie en recommandé au futur acquéreur l'ordre de se rendre à l'AG au moins 8 jours avant et devra se rendre à l'assemblée afin d'émettre un vote.

Est ce bien cela?
Et si lefutur acquéreur reçoit bien le lettre en recommandée et ne se rend pas à l'AG. Est ce que les travaux seront à ma charge

Y a t il moyen de me protéger

Je vous remercie à l'avance

Par yapasdequoi

Bonjour
Le compromis devrait préciser que vous devez donner votre pouvoir à l'acquéreur et lui adresser la convocation par courrier RAR.
Ensuite c'est lui qui votera à votre place et ne pourra plus vous réclamer le montant des travaux qui seraient décidés lors de cette AG.
Toutefois il peut aussi négocier un rabais vu la probabilité de ces travaux que vous ne pourrez pas lui cacher si des projets sont déjà en cours.

Par Annek

Merci

Et si je transmets le pouvoir au futur acquéreur par
Lettre RAR. Et qu il ne se déplace pas à l'AG.

Est ce que cela change quelque chose?

Est ce que cela serait moi qui devrait payer les travaux?

J'entends des choses contradictoires.

Y a t il un recours possible ?

Par yapasdequoi

Votre obligation est de lui transmettre la convocation et le pouvoir.
Vous pouvez aussi adresser une copie de ce pouvoir au syndic.
Vous pouvez aussi incites l'acquéreur à voter par correspondance.
Ensuite si l'acquéreur ne se vote pas, vous ne pouvez pas l'y obliger !
Et l'AG peut voter pour les travaux même si lui vote contre.

Aucun problème pour vous si vous remplissez vos obligations telles qu'indiquées au compromis et que vous en gardez les justificatifs (reçu du RAR ou de la remise en mains propres).

Par Annek

Merci à nouveau

Donc si j'ai bien envoyé une lettre RAR
Et également envoyé une copie du pouvoir zu syndic.

Si jamais le futur acquéreur n'est pas présent.

Et que par ex les travaux ont été votées.

Lors de la signature de l'acte authentique, c est lui qui sera en charge des futurs travaux?

Par yapasdequoi

C'est ce qui est prévu par la loi et sauf convention contraire.
Mais l'acte notarié peut prévoir d'autres dispositions comme par exemple de mettre ces travaux à la charge de l'un ou de l'autre, ou encore de partager.
C'est dans la négociation qu'il ne faut pas oublier de discuter ce sujet et de faire rédiger l'acte selon vos accords.

Par isernon

bonjour,

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel est à la charge du copropriétaire vendeur.

Par contre, le paiement des provisions de dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire - vendeur ou acquéreur - au moment où le paiement est exigé.

À noter

Un accord entre le copropriétaire vendeur et l'acquéreur peut toutefois prévoir une répartition des charges différente. Cet accord n'a néanmoins d'effet qu'entre le copropriétaire et l'acquéreur. Il n'est pas possible de s'en prévaloir auprès de tiers, notamment auprès du syndic de copropriété.

source:
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32920[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Les modalités de la vente sont fixées en toute liberté par les parties.

Le syndic ne connaît que ceux qui sont copropriétaires à la date d'exigibilité des sommes dues au syndicat ce qui n'empêche pas les vendeur et acquéreur de convenir entre eux de tout arrangement portant sur la prise en charge de gros travaux.

La réalité économique doit amener les parties à considérer que :

- l'immeuble est vendu pour le prix qu'il vaut le jour de la vente dans l'état où il se trouve,
- de gros travaux augmenteront la valeur de l'immeuble,
- ils profiteront à l'acquéreur.

Il en résulte logiquement que, si de gros travaux sont décidés par l'assemblée générale postérieurement à la conclusion de l'avant-contrat de vente, le coût des travaux incombera à l'acquéreur qui devra rembourser le vendeur si ce dernier a dû verser des fonds conformément aux règles qui s'appliquent au sein de la copropriété. En outre, comme un contrat doit être exécuté de bonne foi, le vendeur, s'il est encore copropriétaire à la date de l'assemblée générale, doit laisser l'acquéreur y participer à sa place afin de lui permettre de participer aux décisions qui le concerneront et qui ne concerneront plus le vendeur.

Tout cela doit être explicité avec précision dans l'avant-contrat de vente.

Le pouvoir doit être remis au mandataire, le vendeur en l'espèce, et non au syndic. Lors de l'assemblée générale il sera annexé à la feuille de présence.